



Haugesund
kommune

Saksbehandler: Thomas Haugen

Kommunedirektør: Ole Bernt Thorbjørnsen

Dato: 22.10.2024

Alternativanalyse - svømmeanlegg

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Nytt svømmeanlegg på Flotmyr omarbeides i tråd med alternativ B1. Prosjektet lyses ut som en ordinær totalentreprise, med ambisjon om kontraktsinngåelse i 2025.

Kulturskolen trekkes samtidig ut av prosjektet. Dette innebærer at Haugesund kommune trer ut av gjeldende samspillskontrakt med Skanska Norge AS for nytt folkebad på Flotmyr, basert på kontraktens frigjøringsklausul.

1 Bakgrunn for saken

Det henvises til sak FS 063/24 og BS 052/24 hvor kommunedirektøren gis mandat til å sette samspillsentreprisen på pause i påvente av en oppdatert analyse av alternative konsepter som hensyntar kommunens økonomiske situasjon og hvor anbefalt konsept gir tilfredsstillende måloppnåelse. Anbefalt konsept kommer til politisk behandling sammen med budsjett og økonomiplan 25-28.

2 Alternativanalyse

2.1 Effektmål

Når prosjektet nå skal vurdere alternative tilnærminger er det sentralt å identifisere hvilke effektmål de ulike alternativene skal vurderes ut ifra. Under følger en oppstilling av de mest sentrale effektmålene som hvert enkelt alternativ skal vurderes opp mot.

- **Skolesvømming**

Prosjektet skal gi rammer for mulig gjennomføring av svømmeundervisning som kan lede til at alle grunnskoleelever i kommunen kan oppnå kompetansemålene i svømming.

Prosjektet skal tilrettelegge for at alle barn i Haugesund kan svømme innen utgangen av 4. skoletrinn og tilfredsstillende øvrige kompetansemål ved 2. trinn, 7. trinn og 10. trinn. Det presiseres at med dagens bassengkapasitet tilbyr kommunen skolesvømming for 2., 4. og 8. trinn.

- **Idrett**

Prosjektet skal styrke svømmeidrettene og bidra til å styrke Haugesund som et ressurscenter for idrett.

- **Publikum og folkehelse**

Prosjektet skal gi tilbud om helsefremmende svømmeaktiviteter for et bredt spekter av befolkningen for å redusere sosiale helseforskjeller.

- **Byutvikling**

Prosjektet skal bidra til at Haugesund kan gi gode rammevilkår for ønskede etableringer i regionssenteret, ved en strategisk arealbruk som styrker rollen som regionssenter og legger til rette for synergier.



2.2 Utvalgte alternativ

Tabell 1 gir en forenklet oversikt over de utvalgte alternativene som inngår i analysen. For ytterligere beskrivelse av hvert enkelt alternativ henvises det til vedlegg 1.

Tabell 1: Utvalgte alternativ

Utvalgte alternativ	Innhold	Bruttoareal (BTA)	Vannareal
Alternativ A1	25x21 hovedbasseng inkl stup 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng Velværebasseng Plaskebasseng Stor sklie Liten sklie Jacuzzi Steambadstu Badstu ordinær Stupetårn Garderobeanlegg Fellesareal inkludert kiosk/kafe Teknisk areal	5 000	818
Alternativ A2	25x15,5 hovedbasseng inkl stup 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng Velværebasseng Plaskebasseng Stor sklie Liten sklie Jacuzzi Steambadstu Badstu ordinær Stupetårn Garderobeanlegg Fellesareal inkludert kiosk/kafe Teknisk areal	4 700	680
Alternativ B1	25 x 21m treningsbasseng inkl. stup 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng Garderobeanlegg Fellesareal inkludert kiosk/kafe Teknisk areal	4 350	763
Alternativ B2	25 x 15,5m treningsbasseng inkl. stup 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng Garderobeanlegg Fellesareal inkludert kiosk/kafe Teknisk areal	4 050	625
Alternativ C	25 x 21m treningsbasseng inkl. stup 12,5 x 9,5 opplæringsbasseng Garderobeanlegg Fellesareal inkludert kiosk/kafe Teknisk areal	3 950	644
Alternativ D ¹	25 x 12,5m treningsbasseng 25 x 12,5m treningsbasseng Garderobeanlegg	4 000	625

¹ Alternativ D er eksemplifisert med tilbudet mottatt fra HTK Hallen AS i 2020. Det presiseres at dette alternativet forutsetter en ny utlysning hvor faktisk løsning kan fravike fra hva kommunen ble tilbudt i 2020, så lenge det svarer til kommunens konkurransegrunnlag.

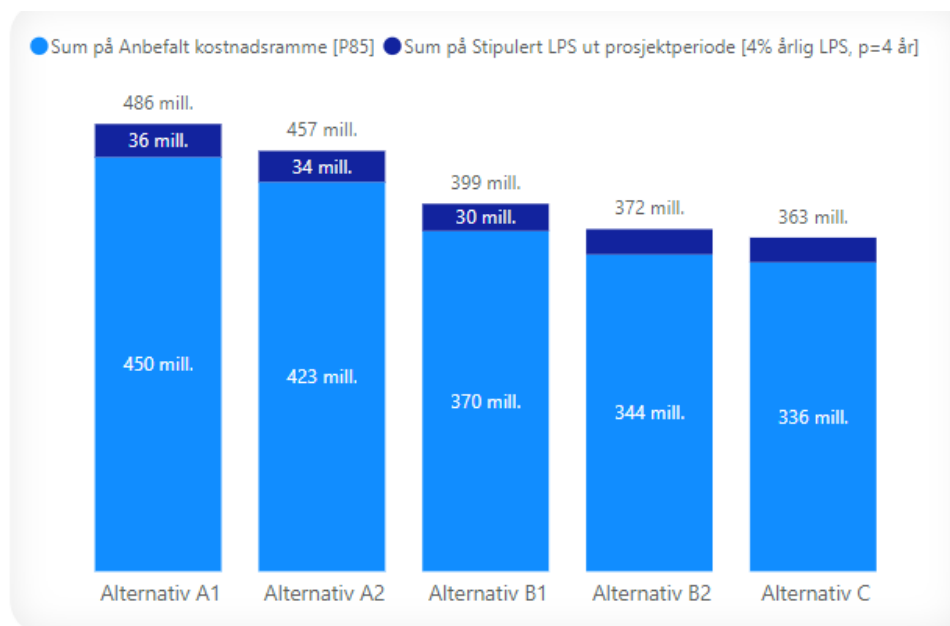
Utvalgte alternativ	Innhold	Bruttoareal (BTA)	Vannareal
	Fellesareal Teknisk areal		

2.3 Økonomisk bærekraft

Under følger en sammenligning av alternativenes økonomiske bærekraft. Sammenligningen tar for seg anbefalt kostnadsramme, driftsøkonomi og netto driftskonsekvens.

2.3.1 Anbefalt kostnadsramme

For beregning av anbefalt kostnadsramme legger kommunen til grunn at alternativ A1 og A2 kan realiseres innenfor en ramme på kr 90 000 per kvadratmeter bruttoareal (BTA). Alternativ B1, B2 og C vurderes å ha noe lavere kompleksitet og forventes å kunne realiseres innenfor en ramme på kr 85 000 per BTA. Figur 1 illustrerer forventet kostnadsramme for de ulike alternativene, samt stipulert lønns- og prisstigning i prosjektperioden.

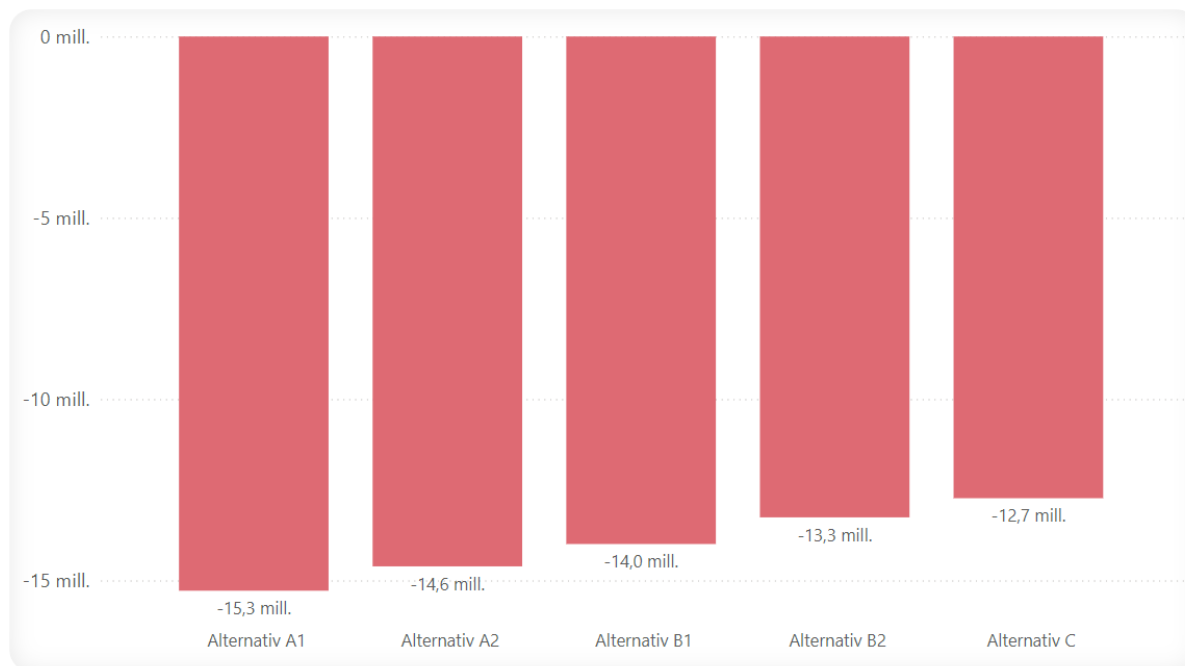


Figur 1: Sammenstilling, anbefalt kostnadsramme (P85)



2.3.2 Finanskostnader

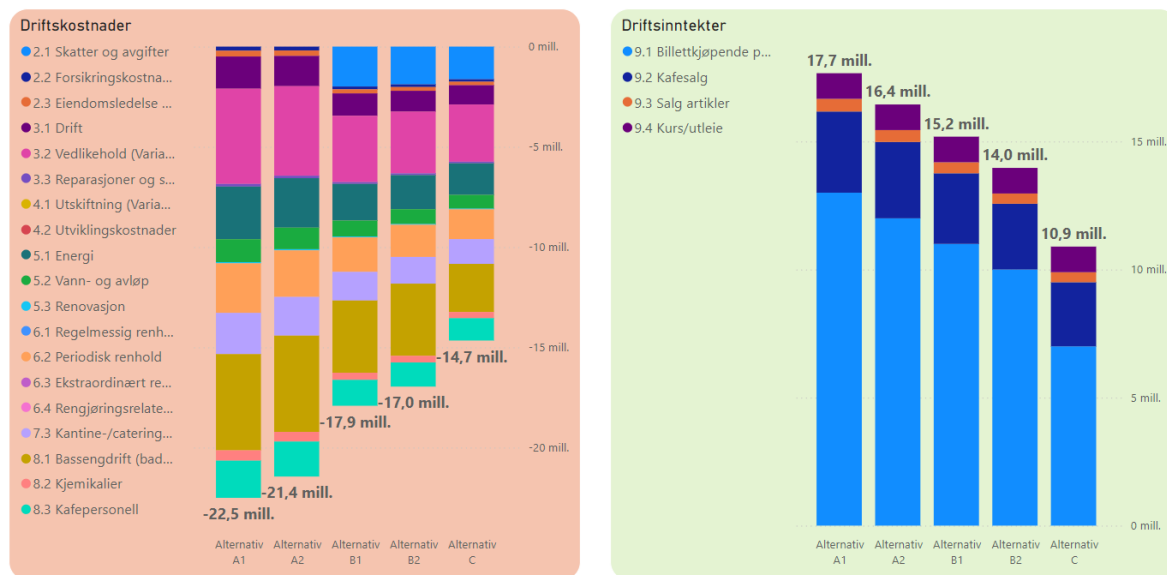
Forventet kostnadsramme er lagt til grunn for beregning av alternativenes finanskostnader. Spillemidler og MVA-kompensasjon er videre hensyntatt i beregning av nødvendig lånefinansiering. Finanskostnader er beregnet basert på 40 års nedbetalingstid og en rente på 3,75%, se figur 2.



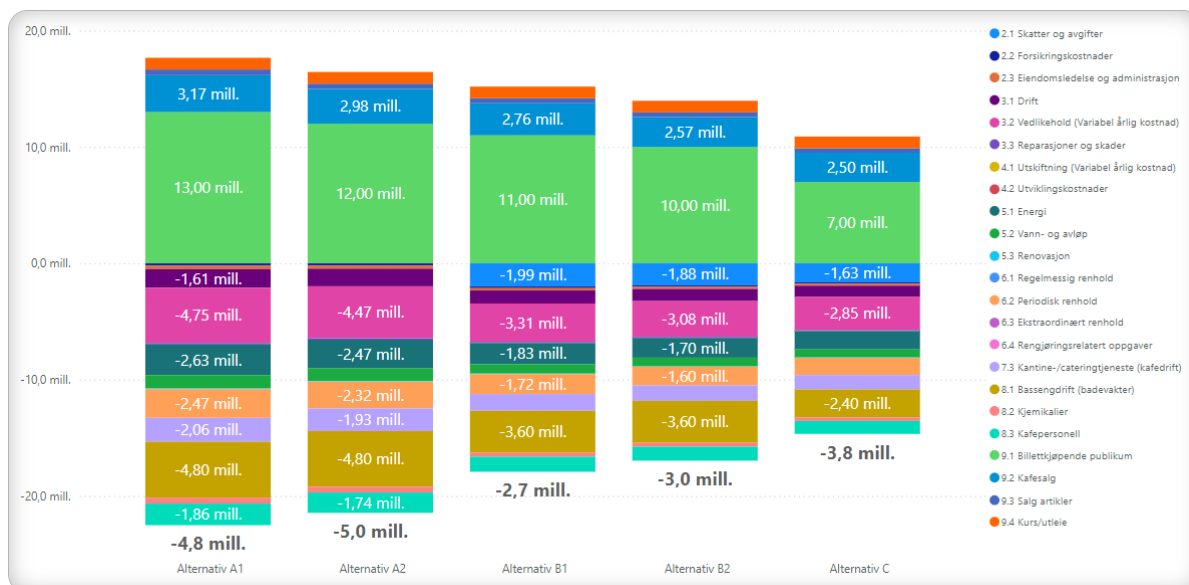
Figur 2: Sammenstilling, finanskostnader

2.3.3 Driftsøkonomi

Driftskostnader og driftsinntekter er stipulert basert erfaringstall, justert for alternativenes bruttoareal (BTA) og kompleksitet. Det er videre foretatt særskilte vurderinger av alternativenes inntektpotensial. Det presiseres også at for alternativ B1, B2 og C så vil kommunen måtte betale merverdiavgift på de driftskostnader som omhandler publikumsbading. Figur 3 illustrerer forventet driftsøkonomi for de ulike alternativene.



Figur 3: Driftskostnader og driftsinntekter



Figur 4: Sammenstilling driftsresultat

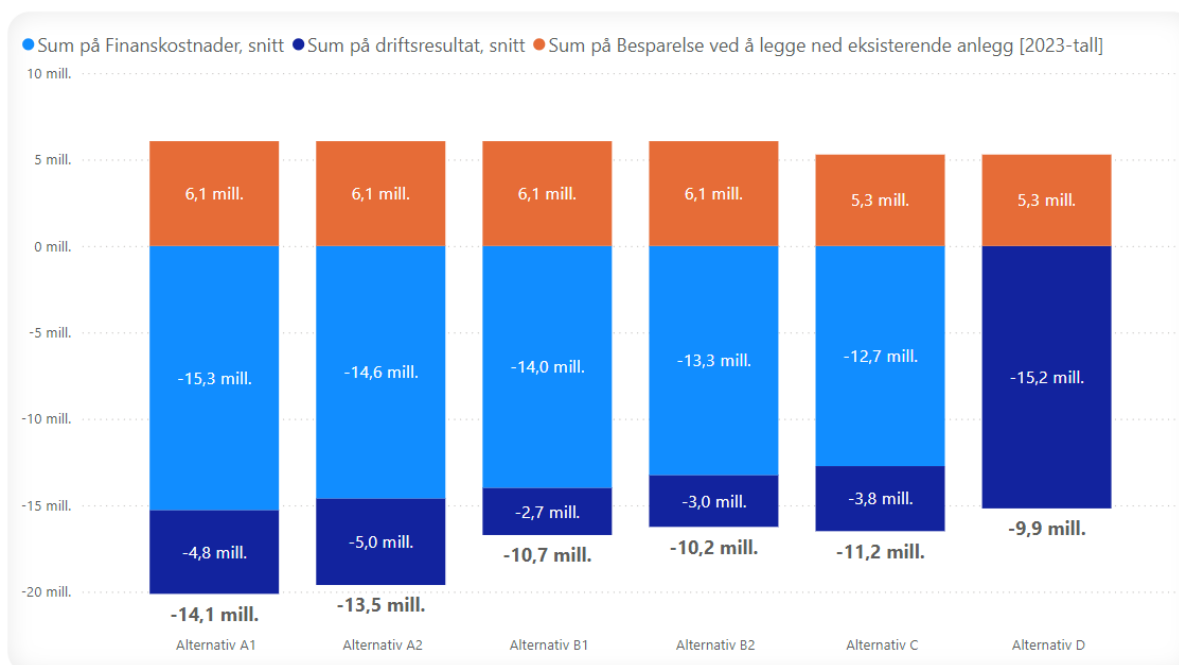
Figur 4 illustrerer at alternativ B1 og B2 er de to alternativene som vurderes å ha mest gunstig driftsøkonomi, stipulert til henholdsvis -2,7 MNOK og -3,0 MNOK per år.

2.3.4 Netto driftskonsekvens

I kommunens vurdering av netto driftskonsekvens inngår følgende faktorer;

- 1) Besparelse ved å legge ned eksisterende anlegg
- 2) Finanskostnader
- 3) Driftsresultat

For alternativ D legges leiekostnad justert til 2024-tall uten kommunal garanti til grunn. Figur 5 illustrerer netto driftskonsekvens for de ulike alternativene.



Figur 5: Sammenstilling, netto driftskonsekvens

Sammenstillingen over illustrerer at alternativ B1, B2 og D forventes å være de alternativene med lavest netto driftskonsekvens.

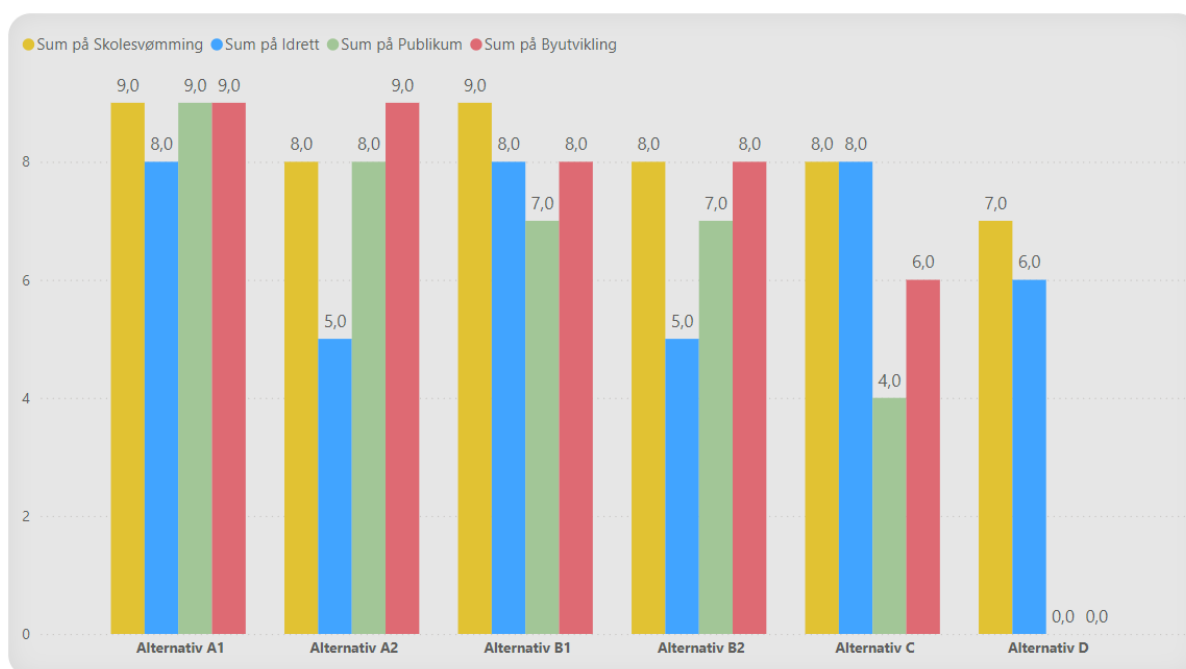
2.3.5 Økonomisk usikkerhet

Det presiseres at alle kostnadsestimat er heftet med en grad av usikkerhet, som videre omtalt i vedlegg 01. Kommunens investeringsestimater belager seg i stor grad på erfaringstall fra realiserte anlegg, hvor en kjenner den samlede sluttkostnaden til det aktuelle prosjektet. Tallgrunnlag Haugesund kommune har tilgjengelig illustrerer likevel at det er stor variasjon fra prosjekt til prosjekt når en sammenligner kvadratmeterpris for denne typen anlegg. Kommunen finner det likevel riktig å framheve at kostnadsrammen som er lagt til grunn for alternativ D og som videre

danner grunnlaget for en forventet leiepris beror på en kvadratmeterpris som kommunen ikke har sett eksempler på, hverken i offentlig eller privat regi.

2.4 Måloppnåelse

Hvert enkelt alternativ er vurdert opp mot målene definert i kapittel 2.1. Videre er måloppnåelsen tallfestet på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse. Figur 6 gir en sammenstilling av hvordan kommunen vurderer måloppnåelsen ved hvert enkelt alternativ for henholdsvis skolesvømming, idrett, publikum og byutvikling.



Figur 6: Sammenstilling, måloppnåelse

Det prosjektutløsende behovet er lovpålagt skolesvømming som videre omtalt i kapittel 2.1. Alternativene som svarer best på skole sitt behov vurderes å være alternativ A1 og B1, mens alternativ A2, B2 og C alle vil ha god måloppnåelse for skole. For ytterligere detaljer knyttet til måloppnåelse henvises det til vedlegg 01.

Måloppnåelse innenfor idrett er krevende å kvantifisere da ulike brukergrupper vil ha ulike krav. I kommunens vurdering av måloppnåelse for idrett har en særskilt vektlagt alternativenes kapasitet for svømmeidrett og mulighet for mangfold innen ulike vannidretter. Gitt disse kriteriene vurderes alternativ A1, B1 og C å være de alternativene som treffer best, mens alternativene A2 og B2 vurderes å treffe mindre godt. Det presiseres at alternativ D, eksemplifisert med HTK Hallen AS, vil være det alternativet som tilbyr mest banekapasitet for svømmeidretten.

Ut over de primære behovene som prosjektet skal dekke i form av skolesvømming og kapasitet til idretten er også alternativene vurdert opp mot potensial for publikumsbesøk og hvordan alternativene spiller inn på videre utvikling av Flotmyr-prosjektet. Det vurderes at alternativene med størst potensial for publikumsbesøk vil være alternativ A1 og A2, mens både alternativ B1 og B2 vurderes å kunne ha forholdsvis høye besøkstall gitt at de realiseres med to varme bassengflater. Alternativ D vurderes her lavest da tilgjengeligheten for publikum inn i anlegget fremstår uklart gitt planlagt forretningsmodell, samt mangel på varmere bassengflater.

I et byutviklingsperspektiv vurderes alternativ A1, A2, B1, B2 og C forholdsvis likt gitt at byggene realiseres på Flotmyr og muliggjør fortsettelsen av utbyggingen.

Alternativet som samlet sett gir størst måloppnåelse på tvers av skole, idrett, publikum og byutvikling vurderes å være alternativ A1.

2.5 Merverdiavgift

For alternativ A1 og A2 er det et vesentlig premiss for beregning av finanskostnader at de begge defineres som avgiftsmessig opplevelsessenter. En slik bekreftelse vil kommunen måtte innhente gjennom en ny bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten. For begge disse alternativene vil kommunen ha liten fleksibilitet i den videre utviklingen av prosjektet til å kunne gjøre endringer uten at en på ny må innhente en oppdatert bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten.

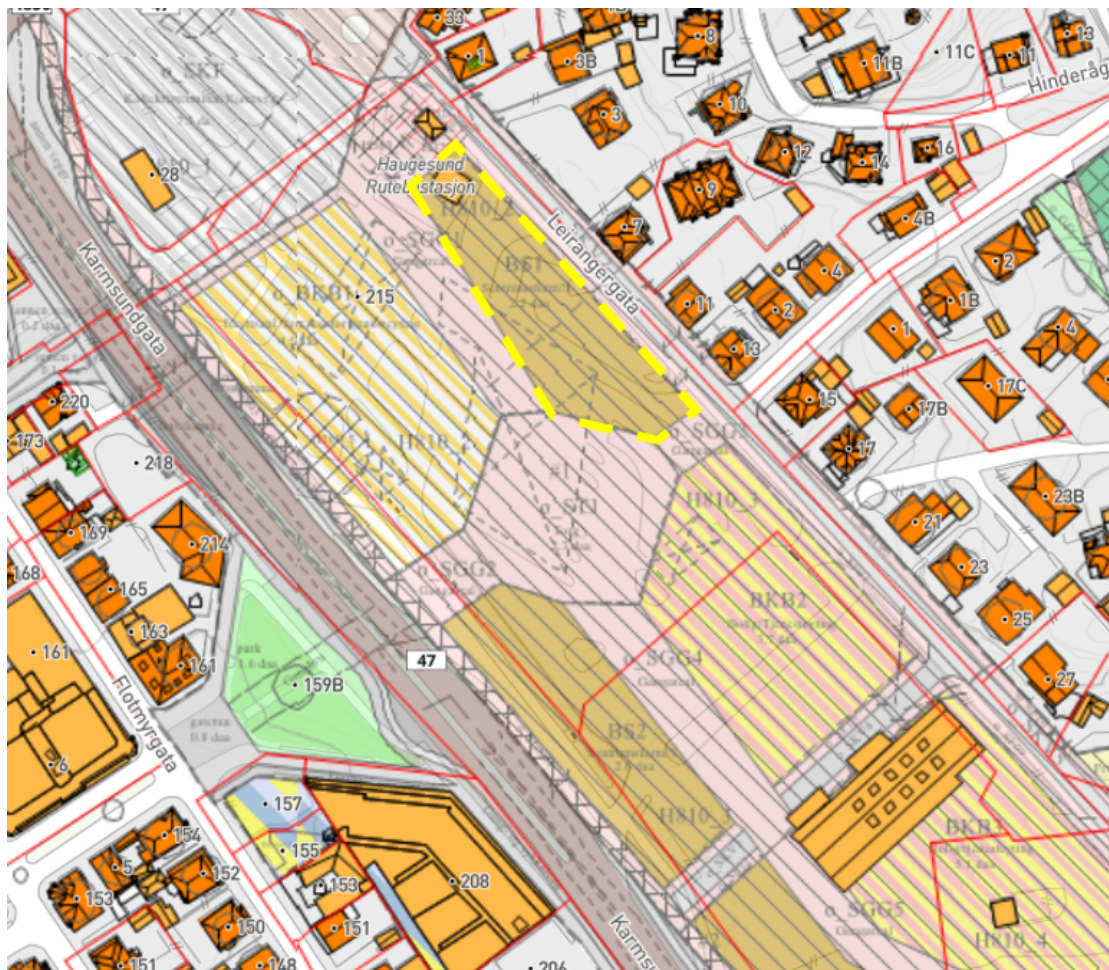
Det presiseres at det, for alternativ B1, B2 og C, fortsatt ligger en mulig oppside knyttet til merverdiavgift. Kommunen vil kunne oppnå kompensasjon for inngående merverdiavgift på andel byggekostnader og driftskostnader knyttet til publikumsbading forutsatt at aktiviteten med publikumsbading ikke anses som økonomisk aktivitet.

Det anbefales at dette avklares videre gjennom en anmodning om bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten.

2.6 Tomtevalg

Tomteutnyttelse er sentralt for å kunne maksimere verdien av tomtene som kommunen har opparbeidet på Flotmyr nord. Opprinnelig tomt, o_BKB1, har en tillatt grad av utnyttelse over bakken (BRA) på 8 000 kvadratmeter. Uten kulturskole er alternativene omtalt i denne analysen alle betydelig mindre enn tillatt for opprinnelig tomt. Følgelig er det kommunens vurdering at dersom kulturskolen trekkes ut av prosjektet og det innstilles på et av alternativene i denne analysen så vil kommunen vurdere å flytte bygget fra tomt o_BKB1 til BS1. En slik endring vil forutsette

tomtejusteringer, men det er likevel sannsynlig at en med en slik endring vil kunne frigjøre en tomt med større verdi. Figur 7 illustrerer hvilken tomt kommunen vil foreslå å flytte bygget til.



Figur 7: Bytte av tomt

2.7 Kontraktuelt

Haugesund kommune har inngått en samspillskontrakt med Skanska Norge AS om utvikling og bygging av Haugesund folkebad & kulturskole. Hvilke endringer kommunen har anledning å gjøre etter kontraktinngåelse reguleres av loven om offentlig anskaffelse. Det er kommunens vurdering at dersom kulturskolen trekkes ut av prosjektet så vil en måtte iverksette kontraktens frigjøringsklausul.

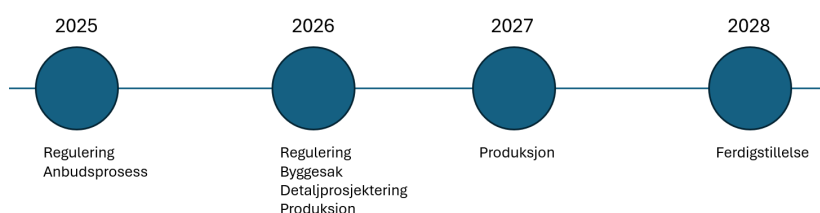
Samspillsentreprenøren har ikke krav på erstatning eller lignende hvis byggherren benytter seg av frigjøringsklausulen. Samspillsentreprenøren har da kun krav på vederlag, etter avtalte timesatser og påslag, for nødvendig arbeid som er utført frem til byggherrens beslutning.

2.8 Gjennomføringsmodell

Dersom det besluttes å trekke ut kulturskolen fra prosjektet og realisere alternativ A1, A2, B1, B2 eller C er det prosjektets vurdering at kommunen bør benytte seg av den kunnskapen og det grunnlaget som er utarbeidet i forbindelse med samspillsentreprisen og umiddelbart utarbeide et nytt skisseprosjekt i tråd med gjeldende føringer. Skisseprosjektet, sammen med funksjonsbeskrivelse, bør videre danne grunnlaget for en ny utlysning hvor prosjektet lyses ut som en totalentreprise.

2.9 Fremdrift

Figur 8 illustrerer en tentativ fremdriftsplan hvor kulturskolen trekkes ut av prosjektet og kommunen lyser ut prosjektet på nytt. Alternativ D, eksemplifisert med HTK Hallen AS, har en estimert byggetid på 18 måneder og kan, ifølge HTK august 2024, stå klar til skolestart august 2026/2027.



Figur 8: Tentativ fremdriftsplan alternativ A1, A2, B1, B2 og C.

Under følger en kort redegjørelse for hvilke føringer prosjekt Haraldsvang ungdomskole gir for fremdriften i dette prosjektet.

2.9.1 Haraldsvang-prosjektet

I forbindelse med rehabilitering og utvidelse av Haraldsvang ungdomsskole ble det i juni 2023 søkt kommuneoverlegen om samtykke til planer (trinn 1 godkjenning) etter daværende gjeldende forskrift om miljørettet helsevern i skoler mv.

I innsendte planer er det lagt frem fremdriftsplan for Haraldsvang-prosjektet som helhet, og som inkluderer opparbeiding av uteområder etter at Haraldshallen er revet. I vurderingsgrunnlaget for kommuneoverlegens samtykke til planer for Haraldsvang ungdomskole er fremdriftsplanen en viktig del av innsendt dokumentasjon. Riving av Haraldshallen for å få på plass egnede uteområder er en forutsetning for å få skolen godkjent når tiltaket står ferdig.

Det er følgelig vesentlig at kommunen fastsetter endelig dato for riving av Haraldshallen og opparbeiding av egnede uteområder for å sikre nødvendige godkjenninger knyttet til nye Haraldsvang ungdomskole.

2.10 Kommunedirektøren sin konklusjon

Det er kommunedirektørens vurdering at alternativ B1 er det konseptet som i størst grad hensyntar kommunens økonomiske situasjon og som samtidig gir tilfredsstillende måloppnåelse. Basert på anbefaling om å trekke kulturskolen ut av prosjektet er det kommunedirektørens vurdering at kommunen må iverksette kontraktens frigjøringsklausul og tre ut av gjeldende samspillskontrakt med Skanska Norge AS.

Det anbefales videre å benytte seg av den kunnskapen kommunen har opparbeidet seg gjennom samspillsprosessen for å klargjøre prosjektet til en ny anbudskonkurranse hvor det lyses ut som en ordinær totalentreprise, med ambisjon om kontraktsinngåelse i 2025.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Beskrivelse av alternativer

Vedlegg 2 – Retningslinjer for kommunal garanti